

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Oddgeir Myklebust

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

Videre planprosess for områdeplan Brekstad

Vedlegg:

- 1 1621201306 Brekstad sentrum
- 2 1621201407 Brekstadbukta

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunestyret vedtok 18.11.2014 vesentlige endringer i forslag til områdeplan for Brekstad.

Administrasjonens vurdering

Kommunestyres vedtak gjør at planen må endres vesentlig. Den største endringen er i Brekstadbukta, men også i sentrum er det vesentlige endringer. Fra rådmannens side er det vurdert hvordan man kan kjøre planprosessen på en mest mulig hensiktsmessig måte. Hensikten må være å få en god plan på plass og vedtatt så snart som mulig.

I sentrum er det et stort behov for å få på plass en oppdatert plan å styre etter. Det er mye som skjer i sentrum. Det er allerede gjennomført oppstartsmøter med utbyggere på sentrale tomter. Og flere vil komme. For at utbyggere skal få klare signaler for sin detaljplanlegging og utbygging, er det viktig å få på plass en overordnet plan.

En utfordring er at det allerede er reist innsigelse fra Fylkesmannen til foreslått utfylling i Brekstadbukta. Ytterligere utfylling vil dermed mest sannsynlig medføre en skjerpet innsigelse. Blir man ikke enig i mekling, havner saken i Oslo for endelig avgjørelse i KMD. Erfaringsmessig tar det lang tid å få avklart innsigelser i departementet. Dermed vil hele planprosessen trekke ut i tid og vi får ikke en vedtatt områdeplan å styre etter før om kanskje ett år.

For å unngå dette foreslår rådmannen å dele områdeplanen for Brekstad i to deler (se vedlagte kartskisser):

1. Områdeplan for Brekstad sentrum (vedlegg 1)
2. Områdeplan for Brekstadbukta (vedlegg 2)

Det blir da to planer med to planprosesser og ulik fremdrift:

Fremdrift for områdeplan Brekstad sentrum: Bearbeidingen av denne kan administrasjonen gjøre selv. Etter bearbeiding sendes planen ut på ny offentlig høring. Her regner vi ikke med å få noen innsigelser (jf. høringsrunden). Det gjør at denne prosessen i utgangspunktet skal være relativt enkel og kunne ha en god fremdrift. Rådmannen foreslår følgende fremdrift:

23.02.15: Nytt planforslag sendes ut på offentlig høring

07.04.15: Høringsfrist (6 ukers høring)

16.04.15: Ny 2. gangs behandling

28.05.15: Kommunestyrebehandling

Fremdrift områdeplan for Brekstadbukta: Dette er et mer omfattende planarbeid. Her er det ikke bare justeringer som må gjøres, men det må lages et nytt planforslag. Her trenger vi konsulenthjelp til deler av arbeidet. Det vil ta litt tid å få på plass konsulent. Vi vil komme tilbake med forslag til fremdriftsplan når dette er nærmere avklart. I tillegg vil ny offentlig høring mest sannsynlig medføre innsigelse fra fylkesmannen, noe som gjør at prosessen vil trekke ut i tid. Dermed er det vanskeligere å si noe om fremdrift og når endelig vedtak kan fattes. Ambisjonen er å få laget en plan så fort som mulig.

Rådmannen mener dette er en hensiktsmessig måte å organisere det videre planarbeidet på. Fordelen med en todeling er at vi skiller ut det området i planen som det er knyttet konflikt til og som er mest arbeidskrevende. Dermed kan vi få vedtatt en plan for den konfliktfrie delen relativt raskt. Og vi har som sagt behov for et styringsverktøy i sentrum raskt.

Selv om det utarbeides to planer, må de selvsagt ses i sammenheng. Det legges som vanlig opp til tett dialog og drøfting med planutvalget underveis i planprosessene.

Arealformål i Brekstadbukta: Kommunestyrets vedtak 18.12.14 gir en ny avgrensning for utfylling i Brekstadbukta, men sier ikke noe om arealformål. I diskusjonene i planutvalget ble også boligformål nevnt i tillegg til næringsformål. Som et grunnlag for den videre planleggingen i Brekstadbukta, trengs det en avklaring på dette spørsmålet. Skal området planlegges som et rent næringsområde, eller skal det legges opp til en kombinasjon av næring og bolig?

Rådmannen fraråder at det åpnes for boligbygging i Brekstadbukta. Området bør planlegges som et rent næringsområde. Rådmannen mener at boligbygging i Brekstadbukta vil bidra til å uthule målsettingen om å legge til rette for inntil 900 boenheter i sentrum. Det vises til målsettingen om 35 % befolkningsvekst i kommuneplanens samfunnsdel (2000 nye innbyggere). De foreslåtte 900 boenhetene i sentrum kan dekke dette behovet alene.

Målsettingen om 900 boenheter i sentrum er allerede utfordret gjennom vedtaket om et boligområde på Bruholmsletta. Det er viktig å huske at man nå også har endret arealformål for Meieritomta fra offentlig formål (skole) til sentrumsformål. Dermed åpnes det også for leiligheter her. Ønsker man at folk skal bosette seg i sentrum, mener rådmannen det er viktig å begrense antall boligområder inntil sentrum.

De klare tilbakemeldingene fra næringslivet mht Brekstadbukta, går på behovet for næringsareal, ikke boligareal.

Rådmannens innstilling

1. Planutvalget slutter seg til foreslått videre prosess med en todeling av områdeplanen for Brekstad. Det betyr en plan for Brekstad sentrum og en plan for Brekstadbukta. Dette ut fra behovet for fremdrift i planarbeidet (jf. saksutredning).
2. Brekstadbukta planlegges som er rent næringsområde. Det planlegges ikke for boliger der, da dette vil utfordre målsettingen om å legge til rette for inntil 900 boenheter i sentrum.